



R E S I D E N C E P L E I N V E N T & DR. DELTOUR
Rue Saint Gilles 347 – 349 à 4000 LIEGE

R E G L E M E N T D' O R D R E I N T E R I E U R

Si, en principe, chaque occupant n'aspire qu'à vivre paisiblement et en bon voisinage, la vie en communauté exige de chacun le respect de certaines règles.

Dès lors, il va de soi que les propriétaires qui mettent leur bien en location ont l'obligation de communiquer le présent règlement à leur locataire en lui remettant un exemplaire et en conservant l'avis de réception. Celui-ci devra être annexé à la copie du bail afin qu'il soit opposable en cas de contestation.

ARTICLE 1 : PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les dégagements, les escaliers, paliers et couloirs devront être maintenus entièrement libres en tous temps. Il ne pourra en conséquence jamais y être déposé ni accroché quoi que ce soit.

Il est interdit d'introduire et de laisser séjourner des voitures d'enfants, des vélos ou des cyclomoteurs dans les parties communes et halls d'entrée. Ceux-ci peuvent être parqués dans les endroits prévus uniquement. Les vélos, cyclomoteurs et motos ne pourront être placés contre les murs tant intérieurs qu'extérieurs, ni devant les entrées de l'immeuble.

ARTICLE 2 : OCCUPATION DES APPARTEMENTS

Tous les appartements doivent être occupés décemment. Les copropriétaires et leurs locataires devront veiller à ce que la tranquillité et la moralité de l'immeuble ne soient en aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs visiteurs. Les appartements ne pourront pas servir de maison de passe, ni d'habitation à toute personne étant notoirement de mauvaises vie et mœurs. Les professions libérales ne sont pas autorisées dans l'immeuble.

ARTICLE 3 : ACCES A L'IMMEUBLE

Les occupants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès (y compris portes et volets de garages) soient toujours soigneusement fermées. Après 22 H., toutes les portes devront être fermées à clé.

L'accès à l'immeuble est interdit aux colporteurs, démarcheurs et mendiants.

Les portes sont munies soit de poignées soit d'emplacements métalliques et il convient de s'en servir car il n'est pas possible d'essuyer continuellement les vitres et les traces de doigts donnent un aspect négligé à l'immeuble. Les paillassons sont disposés aux endroits de passage pour que l'on s'en serve surtout en cas de mauvais temps. La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre -porte que pour des familiers, des visiteurs ou des fournisseurs bien connus de l'occupant.

Il ne faut laisser entrer des personnes étrangères qu'après s'être assuré de leur identité.

Chacun est responsable des personnes qu'il introduit dans la résidence.

L'accès aux garages et aux parties communes dépendant de ceux-ci est interdit à tout occupant non légitime et non autorisé des garages.

L'accès aux locaux de chauffage et compteurs est strictement interdit à toute personne non habilitée.

ARTICLE 4 : PROPRETE DE L'IMMEUBLE

Il est interdit :

- d'exécuter n'importe quel travail ménager (ex. secouer les tapis) dans les parties communes de l'immeuble ;
- de battre des tapis et de la literie sur les terrasses ou par les fenêtres ;

- de jeter tout objet par dessus les balustrades des terrasses ou par les fenêtres, dans l'escalier ou autre partie commune ;
- de jeter de la nourriture par les terrasses et les fenêtres, dans le but de nourrir les animaux (ex. pigeons), sur le parking extérieur et la zone verte.

La concierge est au service de la communauté des copropriétaires et des résidents et ne peut exécuter des travaux d'ordre privatif. Son travail doit être respecté par tous. Seuls le syndic et les cogérants sont habilités à lui donner des instructions. Les plaintes doivent être transmises au syndic, de préférence par écrit.

ARTICLE 5 : ASPECT DE L'IMMEUBLE

Afin de respecter l'aspect soigné de l'immeuble, il convient :

- de ne pas exposer des vêtements, du linge, des draps et couvertures sur les balcons,
- de nettoyer régulièrement les terrasses et les sterfputs,
- sur les sonnettes et boîtes aux lettres, on ne peut mentionner les noms qu'au moyen de plaquettes dûment agréées par le syndic et le conseil de gérance.
- Chaque occupant veillera à l'entretien des vitres et fera remplacer immédiatement les carreaux fêlés ou cassés.
- de ne pas placer d'antenne parabolique,
- de ne pas garnir fenêtres et balcons de plantes et d'autres objets qui pourraient, par leur chute, causer des dégâts ou des désagréments à des tiers.
- Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble. Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, ni sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules, passages et dans les communs. Seules sont autorisées aux fenêtres des affichettes annonçant la vente ou location d'appartements de l'immeuble.

ARTICLE 6 : TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Il est interdit

- d'effectuer des travaux qui pourraient nuire ou compromettre la stabilité de l'immeuble ou en modifier l'aspect extérieur,
- de modifier des éléments visibles tels que châssis de fenêtres, vitres en façade, portes donnant accès aux corridors ou paliers communs,
- de peindre soi-même les portes extérieures de son appartement et les murs des corridors et paliers communs, de même que les murs et plafonds des terrasses, à moins de conserver la teinte d'origine,
- de faire, même à l'intérieur des locaux privés, aucune modification aux choses ou parties communes,
- d'aménager ou d'utiliser les descentes des terrasses privatives pour l'évacuation d'eaux savonneuses et chargées.

ARTICLE 7 : UTILISATION DES PARTIES COMMUNES

Il est rappelé qu'aucune partie commune de l'immeuble ne peut faire l'objet d'une utilisation abusive. Il est interdit notamment aux enfants de se livrer à des jeux dans les parties communes (y compris les parkings, couloirs, paliers, garages et les rampes d'accès à ceux-ci, les caves et les ascenseurs).

L'assemblée exige des parents qu'ils veillent à ce que les règles de bon voisinage et de sécurité soient strictement respectées.

En outre, il est interdit de réserver à son usage exclusif toute partie des locaux communs.

ARTICLE 8 : ACCES AUX APPARTEMENTS

Les copropriétaires devront donner accès à leur appartement, garage, cave pour toutes réparations et tous nettoyages des parties communes. Ils imposeront cette obligation à leurs locataires.

Si les occupants s'absentent (week-end et vacances), ils devront obligatoirement remettre une clé de leur appartement à un voisin, à un membre du conseil de gérance ou à la concierge. A défaut ou en cas de force majeure (par exemple, sinistre en cas d'absence), l'occupant autorise un membre du conseil de gérance ou toute autre personne habilitée à faire procéder, à ses frais, à l'ouverture des portes de son appartement par un serrurier qualifié.

ARTICLE 9 : ANIMAUX DOMESTIQUES

Les copropriétaires de même que leurs locataires ne pourront avoir d'autres animaux domestiques que des chiens dressés, chats et oiseaux en cage, à l'exception des perroquets. Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à charge exclusive de leurs propriétaires, étant entendu, au surplus, que le conseil de gérance et le syndic ont tous pouvoirs pour prendre les mesures nécessaires au cas où ces animaux troubleraient la tranquillité de l'immeuble et le repos de ses habitants.

Il est d'ailleurs strictement interdit aux occupants de laisser faire leurs besoins sur les terrasses et les parties communes.

Tous les animaux devront être dressés de manière à ne pas déranger les autres occupants.

ARTICLE 10 : BRUIT DANS L'IMMEUBLE

Voici quelques conseils afin d'éviter d'incommoder vos voisins :

- **ne pas conserver de chaussures et en particulier des chaussures à talons hauts pour circuler dans les appartements ,**
- 80 % de la surface habitable doivent être recouverts de tapis,
- éviter de claquer les portes,
- éviter les jeux bruyants des enfants,
- les appareils radio, vidéo et TV seront placés à au moins 10 cm du mur mitoyen et il faudra veiller à ne pas en augmenter le volume exagérément,
- tous les appareils doivent être déparasités afin de ne pas créer des perturbations dans les émissions radio et TV.,
- éviter l'emploi des robinets et ne pas prendre de bain ou douche pendant la nuit,
- ne pas s'interiquer à haute voix dans les communs,
- ne pas faire de travaux ni déplacer des meubles et objets lourds durant la soirée ou pendant la nuit,
- ne pas laisser les chiens seuls dans l'appartement ou sur la terrasse,
- afin de permettre une cohabitation agréable et harmonieuse, il est demandé d'éviter toute source de bruit, principalement entre 22 H. et 8 H. du matin.

ARTICLE 11 : EMPLOI DE L'ASCENSEUR

L'usage de l'ascenseur est soumis à un règlement très sévère :

- Il est interdit aux enfants non accompagnés d'un adulte.
- Le nombre de personnes admises (4) doit être strictement respecté.
- Le transport d'objets encombrants pouvant occasionner des dégâts **est interdit ainsi que l'usage de l'ascenseur pour les emménagements et déménagements.** (matériaux de construction, déblais, vieux châssis, sanitaires, etc...font partie des objets en question)
- Les portes de l'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte et l'évacuation doit se faire en un minimum de temps. Les occupants doivent en avertir leurs visiteurs et fournisseurs. En cas de négligences répétées, l'accès de l'ascenseur peut être interdit aux contrevenants.
- L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.
- L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur est prié d'en aviser d'urgence soit le syndic, soit un des membres du comité de gérance ou la concierge.
- Il est interdit à tout habitant de faire appel lui-même et de sa propre initiative au Service des Pompiers ou à une firme de dépannage. Les frais résultant d'un appel intempestif lui seront portés en compte.

ARTICLE 12 : EMMENAGEMENTS ET DEMENAGEMENTS

- Interdiction de déménager la nuit, les dimanches et jours fériés. Le non respect de cette interdiction entraînera pour le propriétaire, à titre d'indemnité de dérangement, la perception d'un montant de 50 € par emménagement ou déménagement .

- Pour tout emménagement ou déménagement, l'utilisation d'un élévateur est obligatoire.

En cas de non-utilisation, une somme de 250 € sera perçue auprès du propriétaire, à titre de dédommagement.

- En outre, une indemnité de 50 € sera réclamée au propriétaire lors de chaque emménagement et déménagement. Si les dégâts causés à cette occasion dépassent la somme de 50 €, le montant de ceux-ci seront réclamés d'office et ils s'engagent à en régler le coût.

Le cas échéant, le propriétaire devra évidemment récupérer ces différents montants auprès du locataire concerné.

ARTICLE 13 : GARAGES ET PARKINGS PRIVES EXTERIEURS

- Les parties communes, y compris les couloirs, les rampes d'accès et les aires de manœuvres des véhicules, devront être maintenus libres en tous temps.
 - Il est interdit de mettre en stationnement tout véhicule le long du bâtiment, en face des fenêtres des appartements du rez-de-chaussée.
 - Les copropriétaires et usagers devront veiller à effectuer leurs manœuvres avec prudence et lenteur ; ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile.
 - Il est strictement interdit à tout propriétaire ou usager d'entreposer sur son emplacement, pas plus qu'à l'extérieur, des matières inflammables.
 - Le stationnement des véhicules dans les couloirs, rampes et aires de manœuvres ne peut être autorisé.
 - L'emploi des avertisseurs et échappements libres est strictement prohibé.
 - Les garages et parkings extérieurs ne peuvent être affectés qu'au stationnement de voitures automobiles, à l'exclusion des camions, camionnettes et véhicules utilitaires.
 - Les usagers supporteront chacun la réparation des dégradations commises par leur propre faute. Ils veilleront à maintenir fermés les volets et les portes de fermeture des garages, de manière à éviter tant le vol des objets qui s'y trouvent que la détérioration des garages et véhicules.
 - Les copropriétaires et usagers respecteront l'emplacement leur désigné.
 - Les usagers devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'assemblée, le syndic ou un membre du conseil de gérance pour assurer la sécurité des garages et éviter les risques d'incendie ou d'explosion. Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des occupants des appartements.
 - Les copropriétaires sont tenus d'imposer à leurs locataires ces dispositions générales.
 - Les usagers qui lavent leur voiture sur l'aire de manœuvres sont tenus de nettoyer celle-ci après usage.
 - Il est interdit aux usagers de procéder à des réparations de véhicules, vidanges ou travaux mécaniques quelconques ainsi d'ailleurs que d'y bricoler avec ou sans appareil, machine ou engin de quelque nature que ce soit.
 - Les parkings extérieurs ne pourront accueillir que le véhicule de l'usager, à défaut de tout autre objet ou matériel ; ceci afin de respecter l'esthétique du bâtiment et de ses abords.
 - Les conducteurs veilleront à couper le moteur de leur véhicule lorsqu'ils sont à l'arrêt sur le parking extérieur, afin de veiller à la tranquillité des occupants des appartements.
 - Il est interdit d'encombrer les emplacements de parking communs avec des véhicules « ventouses »
- En cas d'infraction au stationnement, une clause conventionnelle pénale de 10 € sera d'application après toute constatation faite par deux membres du comité. En cas de récidive, la somme sera chaque fois doublée.**

ARTICLE 14 : ORDURES MENAGERES OU AUTRES

Les instructions édictées par la Ville de Liège en matière de tri des ordures ménagères sont de stricte application à la résidence, à savoir :

- Les bouteilles (écrasées) et flacons en plastique, les emballages métalliques et les cartons à boissons seront déposé dans les locaux vide-ordures désignés à cet effet, dans les sacs en plastique bleu clair requis par les services communaux. Il est interdit d'y mettre d'autres déchets sous peine de sanctions prises par la police de l'Environnement de la ville.
- Les verres et bouteilles seront déposés dans les bulles qui sont à la disposition de chacun, notamment rue Chauve-Souris, à la sortie de la résidence et au carrefour de Saint – Gilles.
- Les ordures ménagères courantes sont à mettre dans les sacs jaunes distribués ou vendus par la Ville de Liège et entreposés dans les locaux vide-ordures désignés à cet effet, situés au premier sous-sol. En aucun cas, il ne sera admis d'autres genres de sacs (par exemple : sacs de grands magasins ou autres), sous peine de sanctions qui seront prises par le syndic ou par la police de l'Environnement.
- Les cartons seront découpés et les journaux ficelés. Ils seront déposés dans les locaux prévus à cet effet, au premier sous-sol.

ARTICLE 15 : ZONE VERTE ET PLANTATIONS

- Il est strictement interdit de courir ou jouer sur les pelouses ainsi que de les traverser et de jeter des papiers et des déchets dans les jardinets et pelouses
- Il convient de respecter les plantations et de ne pas les dégrader.
- Les jeux de ballon sont à proscrire impérativement
- L'usage abusif de la zone verte est prohibé à tous les occupants et visiteurs
- L'usage de la zone verte est réservé aux seuls occupants de l'immeuble qui veilleront à ne pas y amener d'autres personnes afin que celle-ci ne devienne ni un jardin public, ni une plaine de jeux.
- Il est strictement interdit de laisser les chiens faire leurs excréments sur les pelouses et dans les plantations.

ARTICLE 16 : APPLICATION DU REGLEMENT

Le règlement d'ordre intérieur sera remis à tous les intéressés. Il est obligatoire pour tous les copropriétaires et locataires présents et futurs ainsi que pour tous ceux qui possèdent ou possèderont sur l'immeuble ou partie de celui-ci un droit de quelque nature que ce soit.

Les copropriétaires sont tenus de faire respecter ce règlement par leurs locataires, auxquels ils s'engagent à remettre un exemplaire.

Ce document complète le règlement de copropriété et l'acte de base déjà d'application.



Résidence PLEIN VENT & DR. DELTOUR

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Accusé de réception à annexer au bail.

Le soussigné.....

Locataire de l'appartement.....

reconnaît avoir pris connaissance du présent Règlement d'Ordre Intérieur et s'engage à s'y conformer.

Fait à....., le.....

SIGNATURE